

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Howard Russia
Trust-Honesty-SuccessHoward Russia
Trust-Honesty-SuccessHoward Russia
Trust-Honesty-Success

26 мая 2016 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Полыги В.А., при секретаре Евтеевой Н.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску ООО «Гарант-Трейд М» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Гарант-Трейд М» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 77:05:0011005:80, 77:05:0010003:128, 77:05:0012002:167, 77:05:0003005:226, 77:05:0005004:258.

В своем заявлении, с учетом уточненных требований, общество просит установить кадастровую стоимость земельных участков в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы, проведенной экспертом ООО «Бюро городского кадастра», по состоянию на 01 января 2014 года в размере 59 278 000 рублей в отношении участка с кадастровым номером 77:05:0011005:80; 23 109 000 рублей в отношении участка с кадастровым номером 77:05:0010003:128; 145 936 000 рублей в отношении участка с кадастровым номером 77:05:0012002:167; 50 401 000 рублей в отношении участка с кадастровым номером 77:05:0003005:226; 124 255 000 рублей в отношении участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является арендатором вышеуказанных земельных участков, при этом кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0011005:80 по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01 января 2014 года определена в размере 64 097 024 рублей; участка с кадастровым номером 77:05:0010003:128 – 41 268 752 рубля; участка с кадастровым номером 77:05:0012002:167 – 294 899 940 рублей 48 копеек; участка с кадастровым номером 77:05:0003005:226 – 139 267 620 рублей; участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258 – 190 058 368 рублей.

Поскольку общество является арендатором указанных земельных участков, несоответствие внесённой в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельных участков их рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика арендной платы, размер которой исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости земельных участков.

Представитель ООО «Гарант-Трейд М» по доверенности Митин Е.А. в судебном заседании уточненное требование о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков поддержал в полном объеме.

Представитель административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Пелевина Е.А. в судебном заседании возражала против удовлетворения административного искового заявления по основаниям, изложенным в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве, будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание своих представителей не направили, об отложении слушания дела не просили.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО «Гарант-Трейд М» является арендатором земельных участков с кадастровыми номерами 77:05:0011005:80, 77:05:0010003:128, 77:05:0012002:167, 77:05:0003005:226, 77:05:0005004:258, что подтверждается представленными в материалы дела нотариально заверенными копиями договоров аренды (т. 1, л.д. 13-47).

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года №273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» исчисление арендной платы за земельный участок производится в процентах от его кадастровой стоимости.

Постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 года №687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 01 января 2014 года.

По итогам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01 января 2014 года кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0011005:80 определена в размере 64 097 024 рублей; участка с кадастровым номером 77:05:0010003:128 – 41 268 752 рубля; участка с кадастровым номером 77:05:0012002:167 – 294 899 940 рублей 48 копеек; участка с кадастровым номером 77:05:0003005:226 – 139 267 620 рублей; участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258 – 190 058 368 рублей, что подтверждается кадастровой справкой о кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 48-52).

Согласно статье 66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом

3 настоящей статьи. В свою очередь пунктом 3 приведенной нормы установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названных земельных участков влияют на права и обязанности ООО «Гарант-Трейд М» как плательщика арендных платежей, а административный истец вправе требовать установления кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной.

Судом также установлено, что истец воспользовался предоставленным статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости земельного участка и 08 декабря 2015 года обратился с соответствующими заявлениями о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве.

В обоснование своих требований ООО «Гарант-Трейд М» представило в комиссию подготовленные ООО «Международный центр консалтинга» отчеты от 27 ноября 2015 года № 1239/7 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:0011005:80; от 27 ноября 2015 года № 1239/5 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:0010003:128; от 27 ноября 2015 года № 1239/6 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012002:167; от 27 ноября 2015 года № 1239/1 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:0003005:226; от 27 ноября 2015 года № 1239/3 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258, в которых по состоянию на 01 января 2014 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0011005:80 определена в размере 36 208 000 рублей (т. 1, л.д. 68-209); участка с кадастровым номером 77:05:0010003:128 – 21 233 000 рублей (т. 2, л.д. 1-145); участка с кадастровым номером 77:05:0012002:167 – 150 613 000 рублей (т. 2, л.д. 156-293); участка с кадастровым номером 77:05:0003005:226 – 70 250 000 рублей (т. 3, л.д. 1-150); участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258 – 101 353 000 рублей (т. 3, л.д. 161-306).

Согласно положительным экспертным заключениям от 30 ноября 2015 года №1315/15-st (т. 1, л.д. 210-219), №1313/15-st (т. 2, л.д. 146-154), №1314/15-st (т. 2, л.д. 294-303), №1311/15-st (т. 3, л.д. 151-160), №1309/15-st

(т. 3, л.д. 307-316), подготовленным Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организацией – Некоммерческим партнерством «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», отчеты об оценке рыночной стоимости спорных земельных участков соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» а также требованиям Федеральных стандартов оценки.

17 декабря 2015 года решениями комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости №51-7171/2015, №51-7170/2015, №51-7169/2015, №51-7167/2015, №51-7166/2015 (т. 1, л.д. 53-67) заявления ООО «Гарант-Трейд М» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков были отклонены, в связи с чем общество обратилось с требованием об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в суд.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или возражений.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе. Если заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

ООО «Гарант-Трейд М» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере, равном их рыночной стоимости были представлены отчеты и положительные экспертные заключения, ранее представлявшиеся в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 20 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», исследуя отчет об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 приведенного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28, в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении. С учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорных объектов недвижимости для проверки доводов административных ответчиков и в целях устранения возникших сомнений относительно достоверности представленных отчетов судом по ходатайству административного истца была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Бюро городского кадастра».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 08 апреля 2016 года отчеты об оценке рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 77:05:0011005:80, 77:05:0010003:128, 77:05:0012002:167, 77:05:0003005:226, 77:05:0005004:258, подготовленные ООО «Международный центр консалтинга», не соответствуют требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. По результатам судебной экспертизы по состоянию на 01 января 2014 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0011005:80 составляет 59 278 000 рублей; земельного участка с кадастровым номером 77:05:0010003:128 составляет 23 109 000 рублей; земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012002:167 составляет 145 936 000 рублей; земельного участка с кадастровым номером 77:05:0003005:226 составляет 50 401 000 рублей; земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258 составляет 124 255 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы от 08 апреля 2016 года, а также представленные заявителем отчеты об оценке рыночной стоимости спорных земельных участков от 27 ноября 2015 года, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчетов, подготовленных ООО «Международный центр консалтинга», и достоверности определенной в них рыночной стоимости объектов оценки. При этом суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности (стр. 5-17 заключения эксперта).

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость земельных участков в размере рыночной, определенной не по результатам оценки, проведенной ООО «Международный центр консалтинга», а по результатам судебной экспертизы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ суд также отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объектах оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников

получения информации; экспертом проанализирован рынок земельных участков в районах идентичных району расположения объектов оценки; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объектов оценки по состоянию на 01 января 2014 года. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

Лицами, участвующими в деле, каких-либо доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорных земельных участков не представлено.

Суд также отмечает, что все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний. Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется. В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемых земельных участков сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются изложенные в письменных пояснениях (т. 4, л.д. 17-53) доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы о том, что ООО «Гарант-Трейд М» является арендатором земельных участков и не вправе выступать заказчиком оценки рыночной стоимости земельных участков.

Земельные участки предоставлены ООО «Гарант-Трейд М» в аренду на условиях, установленных договорами аренды. Действующее законодательство не связывает возможность заявления требований об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества в размере рыночной с наличием исключительно права собственности на этот объект. Данная позиция также поддержана Верховным Судом Российской Федерации в п. 6 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 30 июня 2015 года №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости». При этом Верховным Судом РФ отдельно указывается, что арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе обратиться с заявлением об установлении кадастровой стоимости в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

По аналогичным основаниям отклоняются доводы административного ответчика о том, что положения Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к спорным отношениям не применяются, а действия административного истца направлены на необоснованное одностороннее изменение условий договора об аренде земельных участков.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, проверив и оценив

собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость спорных земельных участков должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 01 января 2014 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости. С учетом того, что административный истец обратился в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 08 декабря 2015 года, принимая во внимание положения ст. 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации с 01 января 2015 года.

Решая вопрос о распределении расходов по оплате судебной экспертизы, суд приходит к следующему.

В силу предписаний ч. 3 ст. 108 КАС РФ эксперты получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения.

Принимая во внимание, что по результатам проведенной судебной экспертизы подтвердилась недостоверность определенной в отчетах рыночной стоимости спорных объектов недвижимого имущества, в связи с чем изначально представленные ООО «Гарант-Трейд М» доказательства (отчеты, подготовленные ООО «Международный центр консалтинга», и положительные экспертные заключения на них) не могут быть положены в основу решения суда; учитывая, что изменение административным истцом требований было обусловлено проведением по делу судебной оценочной экспертизы, признавшей представленные в материалы дела отчеты недостоверными, а услуги по составлению экспертного заключения оказаны во исполнение обязанности административного истца по представлению доказательств в связи с реализацией права на уточнение кадастровой стоимости объектов недвижимости, при этом административный ответчик каких-либо возражений относительно представленного экспертного заключения не привел; а также исходя из того, что до настоящего момента проведение экспертного исследования сторонами по делу не оплачено, несмотря на то, что расходы по оплате экспертизы были возложены судом на административного истца, суд возлагает обязанность по оплате судебной оценочной экспертизы, проведенной ООО «Бюро городского кадастра», по счету №138 от 10 марта 2016 года в сумме 150 000 рублей на ООО «Гарант-Трейд М».

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0011005:80 равной его рыночной стоимости, определенной по

состоянию на 01 января 2014 года, в размере 59 278 000 рублей; земельного участка с кадастровым номером 77:05:0010003:128 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2014 года, в размере 23 109 000 рублей; земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012002:167 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2014 года, в размере 145 936 000 рублей; земельного участка с кадастровым номером 77:05:0003005:226 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2014 года, в размере 50 401 000 рублей; земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2014 года, в размере 124 255 000 рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 08 декабря 2015 года. Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2015 года до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Возложить на ООО «Гарант-Трейд М» обязанность по оплате судебной оценочной экспертизы, проведенной ООО «Бюро городского кадастра», по счету №138 от 10 марта 2016 года в сумме 150 000 рублей.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня принятия решения окончательной форме через суд, вынесший решение.

Судья
Московского городского суда



пронумеровано и скреплено
печатью листов
подпись